

Düren / Gürzenich – Düren

VON POLL DÜREN - Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten

CODE DU BIEN: 24460013Px

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 448 m²

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24460013Px
Surface habitable	ca. 168 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1969

Prix d'achat	465.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034	Consommation d'énergie	172.30 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F

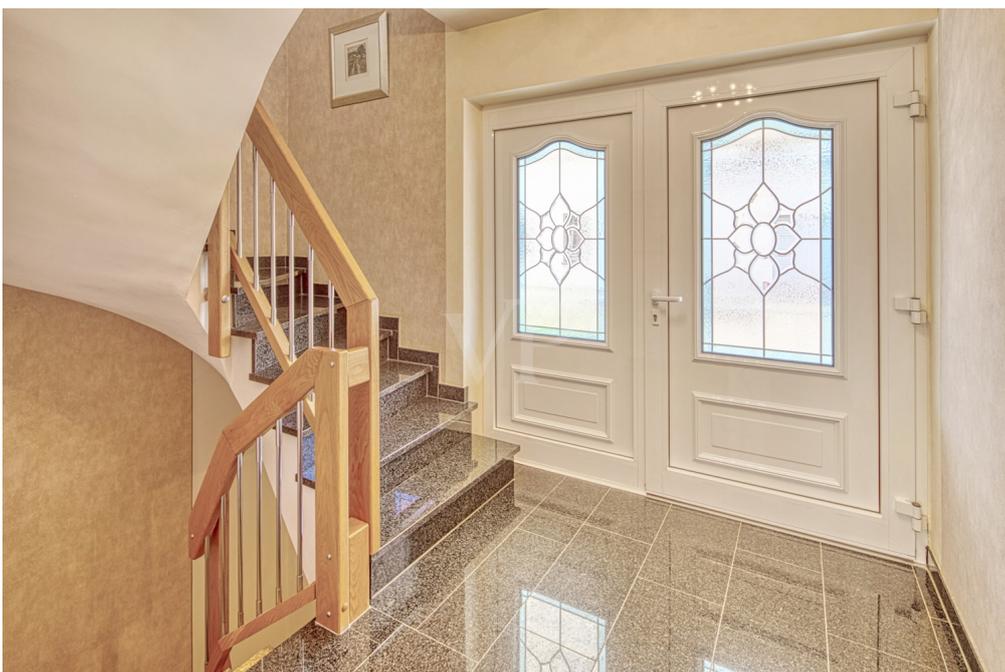
CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

La propriété



CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Une première impression

Gemütliche Doppelhaushälfte mit stilvoller Ausstattung und sonniger Terrasse. Die Immobilie bietet genügend Platz für eine Familie. Sie eignet sich auch gut als Mehrgenerationenhaushalt. Das großzügige Haus wurde 1969 erbaut und im Jahre 2000 saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m² auf einem Grundstück von rund 450 m². Der Außenbereich ist komplett eingezäunt und bietet dadurch genügend Privatsphäre und Sicherheit. Beim Betreten des Hauses fällt sofort der geräumige Eingangsbereich auf, der viel Licht hereinlässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Das offene Treppenhaus ist mit Granitfliesen ausgelegt und verbindet die verschiedenen Etagen miteinander. Teilweise sind im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss Parkettböden verlegt, die ein gemütliches Wohnambiente vermitteln. Besonders hervorzuheben sind die Dachgauben mit den großen Sprossenfenstern, die nicht nur für eine charmante Optik sorgen, sondern auch für viel Tageslicht im zeitlosen Studio sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre praktische Aufteilung aus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- Schlafbereich mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten. Ebenso liegt ein Duschbad im EG und eine mögliche Küche. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, eine Wohnküche und ein modernes Badezimmer. Im Dachgeschoss liegt der große Wohnbereich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Sie erreichen uns unter der Mobil Nr.: 0171/6290084

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Détails des commodités

Großer Eingangsbereich
Treppenhaus mit Granitfliesen
Teilweise Parkettböden im EG und OG sowie im DG
Weiße Sprossenfenster
Modernes Duschbad im OG
Großes, zeitloses Studio mit Gauben im DG
Sonnenterrasse
Gepflegter Garten mit Gartenhaus
Komplett eingezäunter Aussenbereich

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Tout sur l'emplacement

Das Immobilie liegt in einer ruhigen Lage im Stadtteil Düren-Gürzenich. Kindergarten und Schule sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Badesee, Golf-Platz-Anlage, das Tor zur Eifel, die West-Kampfbahn, hier haben Sie die Freizeit vor der Haustür und genießen trotzdem alle Vorteile der Stadtnähe. Mit fünf Gymnasien bietet Düren ein hervorragendes Bildungssystem. Die Kreisstadt Düren hat eine gute Verkehrsanbindung zu den Oberzentren Aachen/ Köln und Düsseldorf .

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24460013Px - 52355 Düren / Gürzenich – Düren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com